CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

RAPPORT

FAIT

PAR JEAN-AIMÉ DELACOSTE,

Sur la résolution du 17 germinal, relative au réglement des baux passés par anticipation, de ceux à vie ou à longues années, & de ceux souscrits dans l'acte de vente du domaine, entre le vendeur & l'acquéreur.

Séance du 7 messidor an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

PAR un article de la loi du 9 fructidor dernier, sur *les réglemens des fermages*, le Corps législatif a pris l'engagement solemnel de « statuer incessamment, & *par une loi* » *particulière*, sur les *baux passés par anticipation*, sur *ceux*

» *à vie* ou *à longues années*, enfin *ſur ceux qui ſont partie* » *de l'acte de vente entre le vendeur & l'acquéreur* ».

C'eſt pour remplir cet engagement qu'a été priſe & envoyée la réſolution du 17 germinal.

Vous l'avez ſoumiſe, le 18, à l'examen d'une commiſſion compoſée de nos collègues *Lobjoi*, *Ledanois*, *Duſſau*, *Guineau* & de moi.

Je viens, au nom de cette commiſſion, vous rendre compte du réſultat de ſes obſervations.

Vous êtes ſans doute déja décidés ſur l'urgence d'une loi qui a pour objet de compléter celles qui prononcent ſur les fermages, d'une loi promiſe comme devant *inceſſamment* ſtatuer ſur la partie des baux contractés pendant la dépréciation du papier-monnoie, la plus délicate & la plus ſuſceptible de doutes & de difficultés.

Les motifs d'urgence ſont préſentés en ces termes :

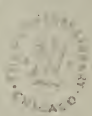
« Le Conſeil des Cinq-Cents, conſidérant qu'il eſt inſ-
» tant de ſtatuer, relativement aux cas & au mode de ré-
» duction des prix & réſiliation des baux à ferme paſſés
» pendant la dépréciation du papier-monnoie, ſur ceux de
» ces baux qui ont été, à cet égard, exceptés de la loi du
» 9 fructidor dernier, & renvoyés à une loi ſubſéquente,
» Déclare qu'il y a urgence ».

Votre commiſſion auroit deſiré que le *conſidérant* n'eût contenu que le motif tiré du complément de la loi du 9 fructidor.

Cependant ſon avis eſt que l'urgence doit être reconnue d'après cette énonciation.

Légiſlateurs, pour apprécier la réſolution du 17 germinal, vous devez vous rappeler les principales diſpoſitions des lois que vous avez rendues ſur *les fermages*, & même ſur *les tranſactions* entre particuliers.

Les trois eſpèces de baux qui ſont l'objet du projet de



loi que vous allez examiner, tiennent, par leur nature & par leur durée, à toutes les conventions souscrites pendant le cours du papier-monnoie.

Ce ne sont plus des bases que vous avez à chercher ; vous les avez posées : il vous reste à examiner si elles conviennent à ces actes par lesquels les propriétaires ont stipulé, pendant la dépréciation, que le bail par eux consenti ne commenceroit que dans les derniers mois de l'an 6 ou l'année prochaine.

Vous avez à décider si vous pouvez étendre aux baux à vie ou à longues années les dispositions qui servent actuellement de règles pour les baux de neuf ans & au-dessous ; si vous ferez dépendre la juste fixation du prix des baux contractés entre le vendeur & l'acquéreur, & par le même acte, du mode de fixation du prix de la vente de l'immeuble.

La résolution du 17 germinal, composée de seize articles, présente, comme des corrolaires de vos lois, des décisions sur le mode de réglement des baux faits par anticipation, des baux à vie & à longues années, & des baux faits entre le vendeur & l'acquéreur.

Sous ce point de vue général, votre commission doit vous dire que, de tous les projets qui vous ont été présentés, il en est peu qui réunissent à un plus haut degré le mérite de la difficulté vaincue, & celui de la clarté, de la précision & de la solidité des décisions.

Son ensemble a paru digne de votre approbation, & propre à rassurer à la fois les propriétaires & les preneurs à bail.

Et déja nous avons en sa faveur un préjugé qui n'est pas à dédaigner : c'est que tous les contractans témoignent de concert le desir de la voir converti en loi.

Votre commission doit actuellement vous la présenter dans ses détails.

Le Conseil des Cinq-Cents, pour résoudre les problêmes

proposés sur les trois espèces de baux, s'est proposé les questions suivantes :

1°. Le principe de la réduction du prix des baux admis par les lois précédentes en faveur du fermier, dans les cas prévus & déterminés, s'applique-t-il aux baux faits par anticipation, à ceux stipulés pour la vie du preneur ou du bailleur, ou à longues années ; à ceux qui font partie ou condition d'un acte d'aliénation d'immeubles entre le vendeur & l'acquéreur ?

2°. Dans ces trois cas, la faculté de résiliation, aussi admise par les lois précédentes, sera-t-elle considérée comme l'indemnité du bailleur qui est obligé de supporter la réduction ?

Ces questions, sur lesquelles on attend votre décision, doivent paroître d'autant plus délicates, que le législateur s'est lui même réservé le temps de les méditer. En effet, après les avoir plus solemnellement & plus clairement décidées par les articles VI, VII, VIII, IX, X, XI & XII de la loi complétive du 7 fructidor, pour les baux ordinaires, l'article XIII a déclaré que « ces articles ne s'appliquoient pas aux baux dont il est actuellement question, » & qu'il y seroit statué par une loi particulière ».

Pour répondre à ces questions, le Conseil des Cinq-Cents, mettant à profit ses profondes méditations sur les diverses natures de baux, sur les nuances plus ou moins fortes qui les distinguent, sur leurs rapports plus ou moins directs avec les autres obligations civiles, a procédé, comme les géomètres, d'une vérité connue à la découverte de celle qui étoit cherchée, du principe admis par les deux Conseils à l'application la plus rigoureuse que les deux Conseils en doivent faire à chacun des cas non encore prévus par nos lois.

Ainsi, pour celui des *baux faits par anticipation*, il a d'abord distingué ceux dont le preneur est actuellement en jouissance, d'avec ceux qui ne doivent commencer que postérieurement à la publication de la loi.

Les premiers lui ont paru ſoumis aux diſpoſitions de la loi du 9 fructidor an 6.

Un bail commencé par l'ingreſſion du fermier dans l'exploitation de l'objet affermé n'étoit plus ſuſceptible d'un réglement particulier. Il reſtoit à examiner s'il en étoit autrement de ceux qui ne feroient que promis par une convention lors de la publication des lois.

L'influence de l'état de dépréciation où s'eſt trouvé le papier-monnoie aux différentes époques où ces baux par anticipation ont été ſouſcrits, a porté plus ou moins d'atteinte aux valeurs ſtipulées.

Le preneur & le bailleur avoient eu l'intention de ſe lier par bail à ferme. Mais avoient-ils pu avoir l'intention de fixer un prix ſur des dénominations monétaires qui leur étoient inconnues ? La *réduction* du prix ſtipulé ne pouvoit pas avoir lieu, parce qu'il étoit impoſſible de la fixer.

Le ſeul moyen qui reſtoit pour rendre ces baux plus conformes aux vraies intentions des parties contractantes, étoit d'admettre en faveur du propriétaire & du fermier, la faculté de *réſilier*; & c'eſt celui qui a été adopté par le premier article de la réſolution.

Cette faculté de réſiliation doit cependant diſparoître ſi le fermier conſent à payer la totalité du prix en valeur métallique, ou ſi le propriétaire conſent à ſa réduction d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie à l'époque où le bail a été paſſé.

Cette déclaration devoit être faite dans un terme rapproché de la demande en réſiliation.

C'eſt ce que porte la ſeconde partie de l'article premier.

Votre commiſſion ſe réſerve de revenir ſur l'expreſſion *à prix d'argent*, employée dans les premières lignes de ce même article.

Le doute auquel cette expreſſion peut donner lieu étant

écarté, votre commiſſion n'a vu dans cette déciſion, & dans ſon application aux différens cas prévus de l'anticipation, qu'une meſure de juſtice, d'équité & de conciliation.

Celui qui a ſouſcrit il y a deux ou trois ans, ſoit comme propriétaire, ſoit comme fermier, le bail d'un domaine, moyennant un prix de ferme de *deux mille livres* par an, à condition que l'époque de l'ingreſſion du preneur ne pourroit être que dans les derniers mois de l'an 6, ou dans le cours de l'an 7, a-t-il pu ſe rendre un compte bien exact de la juſte valeur de ce prix non ſtipulé *en denrées ou en valeur métalliques*? Qui pouvoit, pendant le cours des aſſignats & des mandats, prévoir le ſyſtème monétaire que les événemens & les circonſtances permettroient d'adopter ſur la fin de l'an 6? L'intention du bailleur étoit de recevoir pour prix du bail de ſa propriété, une quotité numérique qui fût en rapport avec celle qu'il en recevoit avant l'année 1791; celle du preneur étoit de ne payer qu'une juſte portion de la valeur des fruits qu'il feroit produire au fonds... Mais tous deux ſtipulant pour un temps à venir, pour un *futur contingent*, aucun ne pouvoit être aſſuré que ſon intention ſeroit ſuivie; tous deux doivent ſe trouver aujourd'hui dans l'indéciſion ſur la juſte valeur du prix ſtipulé: c'eſt que, dans la réalité, tous deux n'ont ſouſcrit qu'un projet, & non un contrat, puiſque l'indéciſion *du prix* rend leur *conſentement* très-indécis. Falloit il annuller tous ces actes? Non. Il falloit reſpecter l'intention démontrée des deux contractans de ſouſcrire un bail; il n'y avoit plus à craindre que l'anticipation fût un moyen de fraude pour enrichir le bailleur actuel, aux dépens de ſon ſucceſſeur. Mais il convenoit de permettre à chacun de ces contractans de ſe dégager d'un lien qui pouvoit lui devenir funeſte, en permettant cependant au fermier de conſerver ſon droit à la ferme par une offre de payer en valeur métalliques, & au propriétaire de conſerver ſon fermier par un acquieſcement à la réduction du prix.

De toutes les réſiliations admiſes, il n'en eſt aucune qui

ſoit ni plus juſte, ni plus facile, ni plus convenable aux intérêts reſpectifs.

Le bail n'étant pas commencé, il n'y a ni prix payé, ni fruits perçus, ni arrérages dus, ni dommages-réels à eſtimer ; il n'eſt beſoin ni d'experts ni de procès-verbaux, tout ſe réduit à la réſiliation d'un projet. Votre commiſſion eſt donc éloignée de vous propoſer de ne pas approuver cette première diſpoſition.

Il en eſt de même de celle qui prononce ſur les baux à vie & les baux à long terme.

La difficulté du problême à réſoudre ſur l'exécution de ces baux d'une eſpèce moins commune, ſembloit s'accroître en raiſon des efforts qu'on faiſoit pour les analyſer & les ſoumettre à une règle commune.

Si on les conſidéroit comme contrats paſſés avant la dépréciation du papier-monnoie, & ſtipulés en valeurs incertaines, on étoit tenté de les claſſer dans la catégorie de ceux qui doivent éprouver des réductions : mais bientôt ils ſe préſentoient ſous un autre rapport. Celui qui a pris pour *le cours de ſa vie* le bail à ferme d'une maiſon locative ou d'un domaine, ou celui qui a donné à bail ſa propriété *pour tout le temps de ſon exiſtence*, n'a pas ſouſcrit un acte ordinaire ; l'un & l'autre, dans les deux aſpects, ont cru, en s'obligeant *viagèrement*, ſe lier ſans retour, & s'aſſurer irrévocablement une jouiſſance qui ne ſeroit pas interrompue. Ainſi, ſous ce premier point de vue, leur acte tient de la nature des baux à *rente*, & renferme une *conſtitution d'uſufruit*, ſur-tout lorſque ces contractans n'ont pas déclaré qu'ils n'entendoient faire qu'un ſimple bail à *loyer ou à ferme.*

Sous un autre rapport, leur acte eſt néceſſairement *aléatoire :* incertitude du temps de la jouiſſance ; variation poſſible, & même vraiſemblable, des valeurs à percevoir, & des valeurs à payer ; changemens prévus ou imprévus des événe-

mens, des circonſtances ; eſpoir d'améliorations, ou craintes de détériorations dans le fonds ou dans ſes acceſſoires, ou dans ſes entours : en faut-il plus pour prouver que l'un & l'autre contractant, même dans les temps les plus calmes, n'a pu ſe diſſimuler qu'il s'expoſoit à perdre ou à gagner ?

Durant le cours du papier-monnoie ce calcul devenoit plus néceſſaire ; le preneur & le bailleur ſe livroient, pour une longue ſuite d'annees, à la *chance* des variations dans le ſyſtême monétaire, à celle des valeurs du ſol, de localités, de convenances. Chacun d'eux devoit ſe dire : J'achète à un prix incertain ma tranquillité ; mais je ſacrifie l'eſpoir d'une valeur plus fixe pour m'aſſurer, à perte ou à gain, ou une retraite ou un revenu.

Ces deux qualités de ce genre de contrat concouroient pour lui en procurer une troiſième par les clauſes ou conditions qu'elles autoriſoient les contractans à ſtipuler. Ici le preneur à vie s'engageoit de faire conſtruire un édifice de tant de valeur ſur le terrein nud par lui pris à ferme ; là, au contraire, cet autre preneur pouvoit détruire un antique manoir, abattre des bois, combler des étangs, pour mettre le fonds dans un autre genre de valeur. Le plus communément il étoit entendu, ou même ſtipulé, que le fermier à vie jouiroit comme propriétaire, & amélioreroit ou embelliroit comme *père de famille* ; & que le bailleur ſurvivant reprendroit, ſans indemnité, le fonds amélioré ou embelli.

Pouvoit-on admettre la réduction du prix pour un contrat qui eſt à la fois *aléatoire*, *non deſtructible*, & entouré de conditions qui ne pouvoient être ſtipulées que ſur la certitude de l'exiſtence inattaquable de toutes les clauſes du contrat ? les chances des variations dans les valeurs monétaires n'entroient-elles pas dans la conſidération *des riſques à courir* ?

Ce que nous venons d'obſerver pour les baux à vie, s'applique aux baux à longues années, c'eſt-à-dire, à ceux qui doivent durer plus de neuf années.

Le Conſeil des Cinq-Cents, en rendant hommage aux principes qui auroient, dans des temps ordinaires, exigé le maintien de ces baux & leur exécution littérale, n'a pu ſe diſſimuler que ce qui avoit été décidé pour les *rentes viagères*, devoit l'être pour les *baux viagers*.

Nous avons long-temps héſité ſur la réduction de ces rentes ſtipulées pendant le cours du papier-monnoie ; long-temps, dans les deux Conſeils, on s'eſt cru invinciblement arrêté par la nature *aléatoire* du contrat : enfin on a reconnu que, dans le calcul des riſques, n'avoit pu entrer celui d'une diſproportion auſſi énorme que celle qui a été amenée par la dépréciation rapide & la chûte déſaſtreuſe du papier-monnoie ; que le preneur & le bailleur avoient bien pu apprécier les chances de la *longévité*, mais non celles d'une valeur qui pouvoit ruiner l'un ou l'autre de ces contractans ; on a ſenti, comme l'a dit le rapporteur de ſa commiſſion, *qu'à des maux imprévus il falloit des remèdes inconnus juſqu'alors*.

Ces conſidérations impérieuſes ont conduit à l'admiſſion des modifications à apporter à ces baux.

L'exemple des modifications à leur appliquer ſe préſentoit dans les lois exiſtantes pour les baux ordinaires : la *réduction* pour le prix, la *réſiliation* pour l'engagement.

La première porte ſur l'avenir, la ſeconde n'a de priſe que ſur des termes échus Elles pouvoient être employées ſimultanément, comme elles le ſont pour les autres baux & pour les rentes viagères.

La réduction ne devoit être admiſe que dans les cas prévus par les articles VI & VIII de la loi du 9 fructidor an 5 ; c'eſt à-dire, lorſque le bail auroit été conſenti entre le 1er janvier 1792 & la publication de la loi du 4 nivôſe an 3, portant ſuppreſſion du *maximum* ; ou, depuis cette publication, juſqu'à celle de la loi du 5 thermidor an 4, qui a rétabli la ſtipulation des valeurs métalliques avec la différence preſcrite par l'art. VIII.

Le bail précédent ne pouvoit pas servir de règle pour la juste fixation d'un prix de bail à vie ou à longues années: des experts seuls devoient être chargés de cette réduction.

Mais il falloit fixer un délai très-court pour la demande par écrit.

C'est ce qu'a très-clairement décidé l'art. II, qui paroît mériter votre approbation.

Dans le cas de la réduction, le propriétaire devoit recevoir de la loi la faculté de résilier le bail pour l'expiration de l'année, si le bail est commencé, & à l'instant même de la demande, si le fermier ou preneur n'est pas entré en jouissance, à la charge d'en avertir le fermier, & par écrit, dans les deux mois.

C'est ce que décide l'article III.

Les indemnités à accorder au fermier par le propriétaire dans le cas de la résiliation, sont l'objet de l'art. IV. Vous avez déja vu, dans une precédente résolution dont je vous ai fait le rapport, le mode adopté pour ces sortes de liquidation; votre commission y a trouvé toutes les précautions de justice & d'équité, pour que les deux contractans soient remis au même état où ils étoient avant la passation de l'acte.

Il convenoit, pour ce cas, comme pour celui des résiliations des ventes d'immeubles, de prévoir une circonstance qui pouvoit mettre le propriétaire dans l'impossibilité de profiter de la faculté qui lui est accordée, & donner au fermier un avantage que la loi doit répartir entre eux deux le plus également qu'il est possible: cette circonstance est celle *où le fermier ou preneur a fait sur l'objet affermé des constructions nouvelles ou augmentations qui en aient augmenté ou élevé la valeur vénale au double de celle qu'il avoit à l'époque où le bail a été fait.* L'article V, qui prévoit ce cas, décide que *la résiliation ne pourra avoir lieu, à moins d'un consentement réciproque des parties*, mais que *le prix de bail sera fixé, tant pour les termes échus, que pour ceux à échoir, sur l'estimation qui en sera faite.*

Cette eſpèce de tranſaction nous a paru propre à concilier tous les intérêts.

Pour les eſtimations de la juſte valeur du prix de fermage à vie & à longues années, ſoit dans le cas ordinaire prévu par l'art. II, ſoit dans le cas extraordinaire que nous venons de vous expoſer, il étoit néceſſaire de tracer aux experts une marche propre à les guider : ces ſortes de baux étant, par l'étendue de leur durée, par l'intention préſumée des preneurs, ſuſceptibles de conſidérations particulières, il falloit avoir égard, non-ſeulement *à la valeur du produit ou à la valeur locative de l'objet affermé*, mais *à la poſition plus ou moins favorable du fonds*; il étoit même néceſſaire de faire entrer dans la ligne des objets à arbitrer ou à évaluer, *les avantages & les charges réciproquement ſtipulées entre les parties :* il falloit encore calculer ſur la plus ou moins longue jouiſſance, & ne pas dédaigner *les autres circonſtances particulières réſultantes de la durée & de la nature du bail.*

L'art. VI contient toutes ces indications : c'eſt une perfection que l'expérience & l'étude plus approfondie de la matière a permis d'atteindre, & ſans laquelle la plupart des opérations d'expertiſe auroient manqué le vrai but, qui eſt de trouver le juſte prix de ces ſortes de baux.

Il pouvoit cependant encore réſulter de l'expertiſe faite d'après tous ces calculs, que le prix trouvé fût *au-deſſous de celui qui réſulteroit du tableau de dépréciation*; là devoit s'arrêter le pouvoir accordé par la loi : ce prix, réduit ſur le tableau, doit être le *minimum* de toute réduction; les parties ne peuvent être réputées avoir eu en vue de ſtipuler ſur des valeurs inférieures à celle du cours. Le propriétaire ou bailleur peut toujours arrêter toutes les prétentions de ſon fermier ou preneur ſur la réduction, & écarter les formalités de l'expertiſe, en déclarant qu'*il ſe réfère au tableau de dépréciation, ſans renoncer par là au droit de réſilier le bail, dans le cas où la réſiliation eſt admiſe.* Cette diſpoſition, ajoutée à l'art. VI, a paru à votre commiſſion compléter les

mesures que nécessite le réglement de cette partie délicate & intéressante des transactions entre particuliers.

Le Conseil des Cinq-Cents, en fournissant à ceux qui attendent une décision légale le moyen de régler leurs différens, n'a pas cru pouvoir oublier des propriétaires qui, par foiblesse ou ignorance de leurs droits, ont consenti à la réduction des prix de ferme de leurs domaines, sur l'application que des fermiers trop adroits ont faite des lois des 9 messidor & 18 fructidor de l'an 4, à toutes les natures de baux. L'article septième vient au secours de ces propriétaires, *en leur permettant de résilier dans les cas prévus*, & en leur accordant un mois après la publication, pour avertir le fermier ou preneur; cet article laisse à ce fermier la faculté de conserver le bail, en déclarant qu'il « *aime mieux s'en tenir aux clauses du bail, & acquitter sans* » *réduction tous les complémens des termes échus que ceux* » *à échoir* ». Cette décision peut paroître sévère : mais lorsqu'on l'examine attentivement, elle est juste, elle est même la conséquence des lois dont on a abusé. Ce n'étoit que pour les baux d'une durée ordinaire que les lois de l'an 4 avoient été faites. Il suffisoit pour s'en convaincre, de lire la condition exigée pour obtenir la réduction sur le prix des baux passés avant la levée du *maximum* : cette condition étoit *l'augmentation prouvée d'un cinquième du prix de bail de* 1790. Il étoit évident que cette circonstance ne pouvoit pas influer sur un prix de bail à vie ou à longues années. La réduction ne pouvoit donc avoir lieu par l'effet ou l'application de ces lois : mais puisque le propriétaire y a consenti & qu'elle est réglée, ce propriétaire qui n'a pas demandé la résiliation, doit pouvoir la demander & l'obtenir en vertu de la nouvelle loi; & c'est ce que lui accorde l'article VII.

Telles sont les mesures proposées pour les deux premiers cas : les baux faits par anticipation, & les baux à vie & à longues années. Mais vous n'avez pas perdu de vue qu'il en reste un

troisième : celui des *baux passés entre les acquéreurs & les vendeurs, faisant condition de la vente ou stipulés entre eux dans le même contrat.*

Il étoit question de rétablir entre ces deux contractans, pour les effets de ce double contrat, un juste équilibre. La loi s'étoit occupée du soin de veiller à ce que leurs intérêts respectifs fussent conservés dans l'acquittement des clauses de l'acte de vente de l'immeuble : n'étoit-il pas nécessaire, après les avoir considérés comme *vendeur & acquéreur*, de les considérer comme *bailleur & preneur*? n'existe-t-il pas un rapport sensible entre la vente & le bail, lorsque le même acte contient les deux stipulations & que le bail paroît avoir fait une des conditions de la vente? ne doit-on pas même convenir que ces deux conventions n'en font qu'une seule, d'après l'intention évidente des parties?

D'après ces considérations, les auteurs de la résolution ont cru devoir prendre, non pas les bases adoptées pour les baux ordinaires, mais celles consacrées par les lois relatives aux ventes d'immeuble.

Ainsi, 1°. il ne falloit plus avoir seulement égard à la période de temps écoulée de puis le premier janvier 1792 jusqu'à la publication de la loi du 5 thermidor an 4, mais remonter à l'époque première de la dépréciation du papier-monnoie, c'est-à-dire au premier janvier 1791, pour s'arrêter à celle de la publication de la loi du 29 messidor an 4, qui, *en rapportant les articles II & III de la loi du 15 germinal précédent sur le paiement des transactions entre citoyens*, leur a restitué la faculté de stipuler en valeurs quelconques.

2°. Ces baux liés intimement aux clauses de la vente, devoient en éprouver les variations, sur-tout quant à l'évaluation du prix.

Si le prix de la vente est dû en entier, & que l'acquéreur

veuille obtenir sa réduction en usant du droit de faire estimer l'immeuble par lui acquis, le prix de ferme de ce même immeuble conservé, à ce titre, par le vendeur, doit être également estimé par experts : cette estimation doit se faire à raison de la nature du bail, de son plus ou moins de durée, & de l'état où étoit l'objet affermé à l'époque ou le bail a été passé.

Si au contraire le prix de la vente a été payé en papier-monnoie, il faut remarquer que le prix convenu pour la ferme a vraisemblablement influé sur la fixation du prix de vente. Il seroit injuste d'obliger le fermier qui, dans sa qualité de propriétaire vendeur, n'a reçu qu'une valeur relative & d'opinion, à payer une valeur réelle ou positive & hors de toute proportion avec l'intérêt qu'il a pu retirer du paiement reçu.

Obliger ce fermier à payer ou la valeur d'un prix de ferme du même immeuble en 1790, ou le prix fixé par experts comme pour le cas précédent, c'eût été enrichir doublement l'acquéreur : son vendeur devenu fermier n'avoit plus à espérer, comme dans le cas où le prix est encore dû, une indemnité dans le paiement du prix de vente ou valeur métallique. Il ne lui reste plus ni *clause du contrat* à faire exécuter, ni résiliation de la vente à demander : tout est consommé pour lui d'après les lois ; & il lui resteroit l'obligation de payer un prix de fermage qui pourroit excéder la valeur réelle qu'il a perçue pour l'aliénation de sa propriété ! Si le besoin l'a forcé à recourir à cette aliénation, l'intérêt qu'il en paieroit pour avoir voulu ne pas abandonner le domaine que ses pères lui ont transmis, ou qu'il avoit acquis & amélioré, seroit exorbitant, & celui que percevroit l'acquéreur seroit immoral & usuraire.

Dans cette circonstance délicate & très-commune, il convenoit de chercher un moyen propre à concilier l'intérêt respectif.

Ce moyen a été trouvé.

1°. Réduire le prix de bail ;

2°. En faire fixer la réduction par experts, suivant la nature du bail, *non à la vraie valeur de l'objet affermé, mais à raison du capital fourni, préalablement réduit en valeur métallique ;*

Et dans la proportion ordinaire *du rapport des fonds de même nature dans le même département.*

Si partie seulement de la vente a été payée en papier-monnoie, le prix du bail doit être réglé d'après le même procédé ; mais ce prix doit être calculé, tant sur la somme déja payée, réduite en valeur métallique, que sur le capital effectif fourni pour complément du prix de la vente.

C'est ce qu'ont décidé les articles VIII, IX, X & XI.

Par une conséquence nécessaire du principe de ce mode de réduction, il ne devoit plus être employé lorsque l'acquéreur, qui doit la totalité du prix, déclare s'en tenir aux clauses & conditions du contrat. Dans les autres points où ces trois espèces de baux sont en rapport avec les baux ordinaires, par exemple, pour la liquidation & le paiement du prix de fermage pour l'an 4, l'an 3 & années antérieures, ou pour le mode de paiement des fermages de biens nationaux, il convenoit de conserver l'application des lois du 9 fructidor an 5, pour tous les cas & tout ce à quoi il ne seroit pas dérogé par la loi à intervenir.

Ces deux dispositions ont été consignées dans les articles XIII & XIV.

Vous aviez précédemment refusé d'approuver une résolution qui plaçoit les coupes de bois futaie dans la classe des productions ordinaires, & vous aviez reconnu en principe que les ventes de coupe de futaies devoient être assujetties, pour la réduction & le mode de paiement des parties de prix encore dus, aux règles à établir pour les ventes d'immeubles.

Le dernier article de la résolution, en consacrant ce principe, l'a sagement appliqué au cas où une coupe de ces bois auroit été cédée en masse pour être exploitée à volonté, dans le courant d'un nombre d'années déterminée, par telles parties & à telles époques que bon sembleroit à l'acheteur.

On avoit, dans plusieurs cantons, été induit en erreur sur ces sortes de contrats : en les qualifiant de *baux ordinaires*, on leur avoit appliqué la faculté de résiliation, permise par la loi du 9 fructidor an 5. En les considérant comme *baux à longues années*, on auroit sans doute voulu leur appliquer la loi à intervenir. L'article XV détruit & prévient cette erreur, en déclarant que ces lois ne sont point applicables aux exploitations, *déja commencées*, de bois futaie.

Votre commission, après vous avoir rendu compte de tout ce qui lui a paru mériter votre approbation, est obligée de vous communiquer l'objet de ses doutes.

Je vous ai dit plus haut que je réservois à vous parler de l'expression *prix d'argent*, employée dans les deux premiers articles : « *Les baux stipulés en tout ou en partie A PRIX* » *D'ARGENT, pourront être résiliés*, &c.

» *Les baux à vie, ainsi que les baux à longues années*, » *stipulés en tout ou en partie, A PRIX D'ARGENT, seront* » *susceptibles de réduction.* »

Votre commission, comme celle qui vous a fait son rapport le 24 floréal dernier, sur la résolution relative *aux fermages des biens nationaux*, a cru voir au moins une difficulté dans cette expression *à prix d'argent.*

Elle auroit même été arrêtée par cette difficulté, si elle n'eût trouvé, dans la discussion qui a eu lieu sur la résolution relative aux biens nationaux, l'explication qu'elle attendoit.

Il est actuellement reconnu que cette expression, employée

dans toutes les lois fur les tranfactions entre particuliers, & celles fur le réglement des prix des fermages, & notamment les articles IV, V & VI de la loi du 9 fructidor an 6, n'eft point fynonyme de *valeur métallique*; qu'elle n'eft & ne peut être entendue que des valeurs en affignats & en mandats qui, pendant leur cours, étoient comparées à l'argent qu'elles repréfentoient. Vous l'avez décidé hier dans les plus forts termes.

Ce premier doute n'arrête plus votre commiffion.

Le fecond porte fur l'article XII de la réfolution. Cet article, dont je ne vous ai pas encore parlé, porte:

« Les fermiers, obligés par leur bail à payer la contri- » bution foncière, *à la décharge des propriétaires*, refte- » ront foumis à cette obligation, & le montant en vien- » dra pour eux en diminution fur le nouveau prix de fer- » mage. »

Votre commiffion a été frappée de l'omiffion importante d'un cas très-fréquent.

La contribution ne peut, il eft vrai, être acquittée *qu'à la décharge du propriétaire*; mais, dans les conditions du bail, il peut être ftipulé que le fermier eft chargé de l'acquitter fans en faire déduction fur le prix: c'eft, en ce cas, une condition à forfait. Le fermier promet de payer le prix de fermage quitte de toute déduction pour contributions, à quelque valeur qu'elles foient portées.

L'article ne paroît avoir eu en vue que le fecond cas, celui où le fermier s'eft fimplement obligé d'avancer fur les deniers du prix du bail ceux néceffaires pour décharger le propriétaire du paiement de fa contribution.

Votre commiffion avoit héfité à vous propofer l'adoption de cet article, dans la crainte des conféquences qu'en pourroient tirer les fermiers foumis à la première condition; mais après en avoir conféré avec le rapporteur du Confeil des Cinq-Cents, elle a cru ne devoir pas perfifter dans cette

opinion : elle a reconnu, 1°. qu'il s'agit ici moins des baux ordinaires que de ceux qui ſont l'objet unique de la réſolution ;

2°. Que cet article ne s'applique qu'aux cas de réduction du prix des baux ;

3°. Que les expreſſions de l'article fixent ſon application à la ſeconde condition ;

4°. Que cet article n'a qu'un objet, celui de faire acquitter promptement & plus facilement les contributions ;

5°. Que les fermiers qui ſe ſont ſoumis à payer, hors le prix de fermages, les contributions, ne peuvent s'appliquer la déciſion, puiſqu'ils ne paient pas à la décharge du propriétaire, mais à la leur, d'après leur obligation.

Cette réſolution contient, dans toutes ſes parties, des diſpoſitions claires, utiles, ſagement combinées.

Les déciſions qu'elle préſente ſont impatiemment attendues.

Votre commiſſion vous propoſe de déclarer que vous adoptez.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Meſſidor an 6.